

**ETABLISSEMENT THERMAL  
PROCEDURE DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC**

**ECONOMIE GENERALE DU PROJET**

**Vu pour être annexé à la délibération n° 33 en date du 14 juin 2023**

**I - Le contexte**

Conformément à ses statuts, Provence Alpes Agglomération gère sur le territoire de la commune de Digne-les Bains un établissement thermal de renom dans le cadre de sa compétence gestion d'équipements touristiques. Cet établissement de santé et de bien-être est un élément moteur de l'économie locale. Il s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement économique et touristique qui positionne le territoire en tant que destination dédiée au bien-être et à la pleine santé. Cet équipement structurant participe à la notoriété, au rayonnement et à l'attractivité de la station thermale et du territoire en général.

Cet établissement est exploité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 par une régie dotée de la personnalité morale, constituée à cet effet, la Régie des thermes de DIGNE-LES-BAINS.

L'excellente qualité de la ressource en eau thermale permet de dispenser des soins en rhumatologie et ORL-Voies Respiratoires. Il développe également des soins de relaxation, de bien-être et de détente ainsi que des activités aquatiques ou en salle de sport. En mars 2022, un spa thermal a été mis en service dans une extension du bâtiment réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération.

Cet équipement est également exploité par le Régie des thermes de Digne-les-Bains.

Enfin, en janvier 2023, l'établissement hôtelier adjacent « Le Richelme », auparavant exploité par les Villages-Clubs du soleil, a été acquis par la régie des thermes, qui l'exploite depuis mars 2023.

Dans un contexte très concurrentiel, il est apparu opportun de prévoir que les modalités d'exploitation permettent d'assurer le développement des activités de cet équipement, en renforçant les modalités de commercialisation des différentes offres qu'il peut présenter, et en développant une offre complémentaire d'hébergement, de restauration et de loisirs.

Le cadre actuel de gestion en régie dotée de la personnalité morale apparaît comme comportant certaines limites susceptibles de pénaliser ce développement et cette diversification, qui nécessitent la réalisation d'investissements lourds.

Dans un premier temps, Provence Alpes Agglomération a lancé une étude de programmation pour la réfection/restructuration des deux espaces bassins de l'établissement (« Marjorie » et « Génépi »). Les travaux sont estimés à environ 4 millions d'euros HT (coût d'opération).

Dans un second temps, cet établissement nécessitera d'importants investissements de modernisation, dont notamment la rénovation énergétique (façades et toitures), la création d'un réseau de chaleur, la reprise de la structure et des façades, la modernisation des cabines de soin et le renouvellement de certains équipements techniques. Provence Alpes Agglomération conservera la maîtrise d'ouvrage d'une partie de ces travaux à hauteur d'un coût d'environ 1 000 000 € HT (coût d'opération). En effet, pour les travaux éligibles à des subventions de l'Etat, de la Région et du Département, (Réfection espaces bassins et 1 000 000 € HT de travaux d'amélioration), Provence Alpes Agglomération demeurera maître d'ouvrage déléguera par voie de convention la maîtrise d'ouvrage au concessionnaire. Provence Alpes Agglomération encaissera les subventions et portera l'autofinancement de ces travaux.

Enfin, une rénovation complète de l'établissement hôtelier devra être réalisée pour atteindre un classement trois étoiles et répondre aux attentes de la clientèle.

Dans ce contexte, la mise en place d'un mode de gestion alternatif est envisagé.

Il convient de rappeler qu'en 2019, le conseil communautaire par une délibération en date du 28 mai, avait approuvé le principe d'une délégation de service public portant sur l'équipement thermal. Cette consultation avait été engagée dans le cadre des dispositions des articles L 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et des articles L 3100-1 et suivants du Code de la commande publique. L'avis de concession avait été mis en ligne le 6 juin 2019, la date limite de réception des candidatures ayant été fixée le 9 juillet 2019. Trois réponses avaient été déposées dans les délais fixés par l'avis d'appel à candidature et une lettre de consultation avait en conséquence été adressée à tous les candidats, contenant l'ensemble des éléments de nature à leur permettre d'élaborer une offre, un projet de cahier des charges et le règlement de consultation. Seuls deux des trois candidats avaient remis une offre, sur la base desquelles une négociation avait été engagée, puis suspendue du fait de la crise sanitaire et de la période de confinement. L'un des candidats n'avait pas souhaité poursuivre la négociation au regard du contexte alors incertain. L'autre candidat avait remis une offre actualisée qui faisait apparaître d'importantes évolutions par rapport à l'offre initiale, présentées comme une conséquence de la dégradation de la situation des fonds propres du candidat, la crise sanitaire ayant particulièrement impacté le thermalisme. Dans ce contexte de fortes incertitudes pesant sur la réalisation du programme d'investissement qui constituait une attente forte de la communauté d'agglomération, il avait été décidé de ne pas donner suite à la procédure de consultation.

L'exploitation a été en conséquence poursuivie par la régie des thermes.

Après cette crise sanitaire inédite et exceptionnelle, le secteur du thermalisme reprend progressivement son activité. Dans ce contexte, il est proposé de réévaluer l'opportunité d'un changement de mode de gestion.

Le présent rapport présente en conséquence au Conseil communautaire les caractéristiques actuelles de l'exploitation, les différents modes de gestion envisageables, sous le contrôle de la communauté, afin de déterminer la solution la plus adaptée à l'exploitation de cet équipement, qui constitue bien une activité à part entière, mêlant complexité technique et commerciale dans le but de satisfaire la clientèle thermale, mais aussi d'accroître l'attractivité du territoire en tant que composante de l'offre touristique.

Il est proposé au conseil communautaire la mise en place d'une concession de service public.

L'article L. 1411-4 du code général des collectivités territoriales prévoit que les assemblées délibérantes des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics se prononcent sur le principe de toute délégation de service public local. Elles statuent au vu d'un rapport présentant le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le concessionnaire.

Conformément aux dispositions de l'article L. 253-5 du Code de la fonction publique, le Comité Social Territorial (CST) doit être consulté au préalable pour avis.

## **II – Les caractéristiques actuelles de l'exploitation**

### **II.1 Les activités des thermes**

#### **II.1.1. Les cures**

Avant la crise sanitaire, l'établissement thermal accueillait en moyenne 6500 curistes/an, dont 2/3 pour des cures RH ou RH+ORL-VR et 1/3 pour des cures ORL-VR, 50% de la clientèle provenant de la région PACA. Il s'agit d'une activité de soins conventionnés dans le cadre tarifaire arrêté par les organismes de sécurité sociale et les régimes complémentaires.

Cette fréquentation a chuté du fait de la crise sanitaire et de la fermeture de l'établissement qui en a résulté.

Une reprise progressive est observée ; le nombre de cures conventionnés s'est ainsi établi à 3691 en 2022. Les perspectives de réservation 2023 confirment la reprise de la fréquentation.

#### **II.1.2. Les activités complémentaires liées au thermalisme**

En 2022, et une période d'activité de 9 mois<sup>1/2</sup>, le spa thermal a comptabilisé 25879 entrées pour les activités à l'espace aqualudique (y compris aquagym), soit un chiffre d'affaires d'environ 313 k€. En outre, la partie bien-être/esthétique/sports du spa thermal a réalisé un chiffre d'affaires de 157 k€. On remarque le succès du système des bons cadeau qui représente un chiffre d'affaires de 175 k€ en 2022.

La mise en service du Spa thermal de Haute-Provence et l'intégration du Richelme dans l'exploitation de l'établissement doivent permettre une montée en puissance de l'offre des thermes dignois, y compris en confortant l'activité de cure.

### **II.2. Les moyens d'exploitation**

#### **II.2.2. Les moyens physiques et humains**

La gestion de l'équipement est confiée à la régie des thermes. L'exploitation de l'équipement est assurée par une équipe de collaborateurs comportant des agents permanents et des agents saisonniers : agents de soins, infirmières, kinésithérapeutes, maîtres-nageurs, esthéticiennes, éducateurs sportifs, chef de cuisine et personnel de cuisine, agents d'accueil, agents techniques, agents d'entretien, personnel administratif. A la date du 1<sup>er</sup> avril 2023, il s'agit de 69 collaborateurs.

La liste du personnel est annexée au présent document.

Collaborent à cette exploitation 22 médecins thermaux dont 2 médecins salariés de l'établissement thermal, 1 spécialiste ORL, 1 rhumatologue et 1 pédiatre ainsi que jusqu'à 9 masseurs kinésithérapeutes diplômés d'Etat qui dispensent des massages sous l'eau, des séances de mobilisation en piscine et des séances de kinésithérapie respiratoire.

## II.2.2. Les charges et recettes

D'un point de vue financier, les éléments fournis par l'exploitant indiquent les montants de produits suivants (en €) :

Saison	Produits	Charges (hors charges financières, exceptionnelles et de dotation aux amortissements/provisions)
2022	2 941 343	2 961 334
2021	1 717 457	1 825 024
2020	1 120 988	1 988 063
2019	3 673 036	3 254 799
2018	3 969 869	3 496 931

Les charges sont constituées pour un peu plus de 50% des frais de personnel (chiffres 2022).

La redevance d'occupation, dont la mise en place, initialement envisagée à compter de la réalisation des travaux d'extension et d'aménagement, a été différée pendant la période de crise sanitaire, s'est établie à un montant de 90 000 euros pour la période d'avril à octobre 2022 puis à 180 000 euros annuel à partir de l'exercice budgétaire 2023.

## III – Les modes de gestion envisageables

### La gestion en régie

La gestion en régie qui est le mode de gestion actuel, nécessite des moyens techniques, matériels et humains dont la Communauté dispose pour assurer l'ensemble des savoir-faire techniques.

Elle présente cependant deux faiblesses inhérentes à ce mode de gestion.

En premier lieu, le volet de gestion commerciale (marketing, promotion, communication) revêt pour cette activité une importance capitale afin d'attirer, promouvoir, et adapter l'offre à la demande locale, régionale et nationale et à la concurrence.

Cette gestion commerciale implique une présence sur le marché régional et national, voire européen, qui nécessite des moyens qui ne peuvent être optimisés à l'échelle de la seule régie.

En second lieu, le volume des investissements requis tant pour assurer la remise à niveau de l'équipement que le développement d'une offre intégrée d'activités non spécifiquement thermales est difficilement envisageable dans une gestion budgétaire publique, dès lors qu'il s'inscrit dans une logique de rentabilisation à long terme, peu compatible avec les exigences d'équilibre des budgets publics.

### Le marché de service

La communauté a la possibilité théorique de faire réaliser l'exploitation de son équipement par un marché public de service.

Un tel marché repose sur un cahier des charges défini par la collectivité, et qui doit donc prévoir de manière exhaustive les modalités d'exploitation et de développement, y compris dans les aspects liés à la commercialisation, la promotion et la valorisation de l'activité dans le cadre du développement des activités de diversification.

Cette exigence de définition précise du besoin est peu compatible avec celles tenant à la réactivité requise au regard du caractère commercial et concurrentiel de l'activité.

Ce mode de gestion implique également nécessairement que le titulaire soit rémunéré intégralement par la Communauté, selon une formule de prix déterminée contractuellement et révisable en application d'indices fixes et déterminés.

Dans cette hypothèse, c'est la communauté qui assume l'intégralité du risque financier et industriel.

En effet, la passation d'un marché public n'implique pas un transfert de risque commercial, caractéristique qui conditionne à ce jour l'existence d'une délégation de service public.

Quel que soit le résultat de son activité, le prestataire ne subit pas les conséquences financières de l'exploitation, et est rémunéré à hauteur du prix contractuellement défini à l'acte d'engagement. Les aléas de gestion et d'exploitation, et la politique commerciale sont donc supportés par la Communauté.

Le marché de service apparaît ainsi insuffisamment adapté aux objectifs poursuivis par la Communauté en ce qu'il est peu responsabilisant pour le titulaire, la Communauté conservant l'intégralité des risques d'exploitation.

Dans ce contexte et eu égard aux objectifs de la Communauté, il apparaît que le choix du recours à une délégation de service public demeure le plus adapté.

### La concession

La concession, au sens des dispositions du Code de la commande publique, permet de confier au concessionnaire l'exploitation du service, avec la responsabilité et la charge de :

- l'aléa économique tenant à l'évolution de l'activité ;
- l'aléa technique tenant à l'obligation de maintenir le bon fonctionnement continu de l'équipement ;
- la responsabilité des dommages causés tant aux usagers qu'aux tiers par le fonctionnement du service.

A l'instar des marchés publics, une mise en concurrence doit être organisée dans le cadre d'une procédure de concession, ce qui sera à même de garantir que le choix du concessionnaire permette de réduire au mieux les coûts du service pour les usagers tout en garantissant une qualité du service et en respectant les principes de continuité et d'égalité du service public.

Enfin les modalités de l'exploitation ont vocation à être contractuellement encadrées, tant dans le cadre de la mise en place de la procédure de mise en concurrence qu'en cours d'exploitation, mais le concessionnaire dispose d'une capacité d'initiative :

- qui, couplée au caractère négocié de la procédure de concession, permet de prendre en compte des propositions de nature à optimiser les modalités de l'exploitation dans le contrat de concession ;
- qui lui confère des marges de manœuvre, en cours d'exploitation et sous le contrôle de la collectivité concédante pour adapter les modalités de l'exploitation aux contraintes ou opportunités techniques et commerciales, ainsi que de développer les activités de diversification, sans qu'il soit nécessaire de prévoir que celles-ci reviennent à la responsabilité de la communauté et donnent lieu à un avenant.

En ce qui concerne les modes de gestion externalisés que constituent le marché et la concession, il apparaît que la concession est nettement plus adaptée :

- dans l'hypothèse de la conclusion d'un marché public, **la nature et l'étendue des besoins à satisfaire** devront avoir été préalablement déterminées avec précision par la Communauté. Au contraire, en matière de concession, le principe de la libre négociation permet d'apporter des modifications et des adaptations aux documents de la consultation dès lors que celles-ci sont réalisées dans l'intérêt du service, n'ont pas pour but d'avantager un candidat et n'ont pas pour effet de bouleverser l'économie générale du contrat. La procédure de délégation de service public se caractérise sur ce point par sa souplesse ;

- le critère du **coût du service** peut être considéré comme n'étant pas le critère prépondérant dans la détermination du choix entre marché public de service et concession au regard de la nature même des missions confiées, la gestion d'un tel service ne pouvant pas être envisagée sur des bases purement économiques. Le principe de l'exploitation aux risques et périls qui caractérise la concession est toutefois de nature à inciter le concessionnaire à dégager des marges bénéficiaires et à rechercher des gains de productivité ;
- la gestion du service en concession est gouvernée par le principe de l'exploitation aux risques et périls, qui constitue un élément de motivation du concessionnaire. Le titulaire d'un marché public ne supporte au contraire en principe aucun **risque d'exploitation** ;
- la gestion du service en marché public ou en concession est neutre en ce qui concerne la **qualité de service à l'usager**, celle-ci devant être identique que le service soit géré en marché public ou qu'il le soit en concession ;
- la gestion du service dans le cadre d'un marché public permet en principe de conserver un contrôle plus direct du fonctionnement et des charges du service, alors que la concession confie l'exploitation à un opérateur économique tiers. Toutefois, la concession ne fera pas perdre aux élus la **maîtrise du service**, et elle ne supprimera pas le pouvoir décisionnel du Conseil communautaire en matière de politique tarifaire. La concession offre tout pouvoir et moyen de surveillance des conditions d'exécution du service à la Communauté si elle en affiche la volonté ;
- l'exploitation du service en concession détient un avantage en ce qui concerne la **souplesse de gestion** ;
- l'exploitation du service en marché public ou en concession peut répondre à l'**exigence de fiabilité et de continuité du service** dans la mesure où elles sont à relier à l'existence de moyens et de compétences adaptés. Toutefois, l'exploitation du service en concession présente l'avantage de responsabiliser fortement le concessionnaire, ce dernier devant assumer la gestion du service à ses risques, frais et périls ;
- l'exploitation du service en délégation de service public présente l'avantage de transférer la plupart des **risques civils, financiers et pénaux** au concessionnaire et, par conséquent, de le responsabiliser fortement.

### **Ce comparatif laisse apparaître des avantages certains en faveur de l'exploitation et de la gestion des thermes de Digne dans le cadre d'une concession.**

Il est à noter cependant que dans le cadre d'une concession, les travaux sont en principe réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, ce qui peut compromettre l'octroi de certaines subventions.

Cette difficulté peut cependant être levée en prévoyant que la maîtrise d'ouvrage des travaux éligibles aux subventions soit déléguée au concessionnaire ; en effet même si les contrats de concession n'ont pas la même nature que les délégations de maîtrise d'ouvrage, qui sont des marchés publics, le Code de la commande publique prévoyant que la procédure applicable peut être définie par référence à l'objet principal du contrat.

Les conditions de la mise en œuvre d'un tel dispositif contractuel sont détaillées ci-dessous.

## **IV – La concession**

### **IV. 1 – La procédure**

#### **Cadre procédural**

Elle est définie par les articles L 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et les articles L 3100-1 et suivants du Code de la commande publique.

Compte-tenu de l'importance de l'activité éventuellement concédée, il s'agira d'une procédure formalisée.

Dans un premier temps, le comité social territorial est saisi pour avis.

Le Conseil communautaire est ensuite appelé à se prononcer sur le principe de la concession, ce qui est l'objet du présent rapport.

La procédure débute par la publication d'un avis d'appel public de concession pour inviter les personnes morales ou physiques intéressées à déposer un dossier :

1° Au Journal officiel de l'Union européenne ;

2° Au Bulletin officiel des annonces des marchés publics ou dans un journal d'annonces légales ;

3° Dans une publication spécialisée correspondant au secteur économique concerné.

L'autorité concédante fixe le délai de réception des candidatures en fonction notamment de la nature, du montant et des caractéristiques des travaux ou services demandés au concessionnaire : un délai minimal de 30 jours est prévu pour les procédures de concession formalisées (article R 3123-14 du CCP).

La Commission de Délégation de Service Public (CDSP) arrête ensuite la liste des candidats admis à présenter une offre.

Un document descriptif précisera les objectifs, les conditions et le cadre contractuel sur la base desquels les candidats admis à concourir établiront leur offre.

Un règlement de la consultation précisera notamment les critères au regard desquels seront examinées les offres, à leur ouverture et après négociation.

De l'issue de la négociation avec les candidats découleront les dispositions définitives du contrat.

Le contrat devra définir le service concédé, soit les activités de service public auxquelles sont affectés les thermes (y compris le spa thermal et l'hôtel) et qui sont mises en œuvre et exploitées sous le contrôle de l'autorité concédante, ainsi que les éventuelles marges de manœuvre de l'exploitant quant au déploiement et à l'exploitation d'activités de diversification permettant d'optimiser l'activité de service public sur le plan technique et économique.

Il devra définir les caractéristiques techniques et économiques des investissements mis à la disposition du concessionnaire ou à réaliser par celui-ci ainsi que leurs modalités d'exploitation et le régime juridique auquel ils seront soumis.

Il devra enfin permettre de garantir la continuité et la qualité du service public sous le contrôle de la communauté.

Le délai de remise des offres étant fixé en fonction notamment de la nature, du montant et des caractéristiques des travaux ou services demandés au concessionnaire : le délai minimal est de 22 jours pour les procédures de concession formalisées (article R 2124-2 du CCP).

Après un examen des offres, l'autorité habilitée à signer arrête la liste des candidats avec lesquels pourra s'engager la négociation.

A l'issue de cette négociation, elle retient un concessionnaire.

Il revient au Conseil communautaire d'approuver ce choix et les termes du contrat et d'autoriser sa signature.

### **Calendrier prévisionnel**

Compte tenu des contraintes procédurales, il est envisagé de conduire la procédure selon le calendrier suivant :

- juin 2023 : avis d'appel public à la concurrence
- septembre 2023 : sélection des candidats après avis de la CDSP remise du dossier de consultation
- janvier 2024 : remise des offres initiales par les candidats
- janvier à avril 2024 : analyse des offres et négociations
- mai 2024 : remise des offres finales
- juin 2024 : approbation par le conseil communautaire du choix du concessionnaire et du contrat de concession.

### **IV-2 – Caractéristiques des activités à mettre en œuvre dans le cadre de la concession**

Le contrat de concession a vocation à encadrer les activités devant être mises en œuvre dans le cadre de la concession.

Certaines d'entre elles constituent l'essence même du service concédé et leurs modalités de mise en œuvre doivent être définies et contrôlées par la collectivité qui en arrête notamment les tarifs et les conditions d'accès.

D'autres activités, accessoires au service public, peuvent être mises en œuvre par le concessionnaire dans des conditions qu'il définit librement et dans le respect des règles du droit de la concurrence.

Le levier attendu des activités de diversification, tant pour le bénéfice de l'établissement et de l'activité de service public que pour le développement du territoire et de son attractivité, implique que celles-ci puissent faire l'objet d'une gestion commerciale concurrentielle et réactive, sous la seule responsabilité de l'opérateur professionnel.

Il est donc proposé de limiter le champ du service concédé et de permettre au concessionnaire de développer à titre accessoire en tant qu'activité propre les prestations relevant du champ concurrentiel.

#### **IV.2.1 – Service concédé**

Les principales contraintes de service public pour le concessionnaire tiennent aux conditions d'exploitation de l'offre de soins thermaux.

Ces contraintes constitueront des engagements imposés par la communauté concédante au concessionnaire, étant précisé que le statut même d'établissement thermal conventionné dresse de manière exhaustive le cadre de ces contraintes et permet de garantir sans prescription supplémentaire l'accessibilité au service et l'égal accès des usagers :

- les tarifs des cures conventionnées sont définis nationalement, chaque année,
- le public accède à l'établissement thermal selon des conditions définies par le code de la santé publique et le principe général d'égal accès aux soins s'impose de plein droit.

Tout exploitant thermal est en outre obligé, de par l'exercice de sa profession et du conventionnement de son établissement, de respecter les dispositions :

- du Code de la santé publique,

- du Code de la sécurité sociale,
- de la Convention nationale thermale, (publiée au JO du 31 janvier 2018 dans le cadre de l'avis relatif à la convention nationale organisant les rapports entre les caisses d'assurance maladie et les établissements thermaux, signée le 8 novembre 2017 ainsi que ses éventuels avenants),
- de la Charte du Curiste, (en cours d'approbation par la CNAM).

En complément, un exploitant thermal est également tenu de respecter le Guide de Bonnes Pratiques thermales.

Le contrôle du respect de ces règles est également assuré de manière quasi-constante et en temps réel par l'ARS et la CNAM.

#### **IV.2.2 – Activités accessoires**

Pour optimiser l'occupation du lieu, en rentabiliser l'exploitation et en assurer la promotion, le concessionnaire est autorisé à développer sur le site mis à disposition des activités à caractère économique et notamment :

##### **Location de salles**

Tout ou partie de l'équipement pourra être loué aux entreprises locales ou extérieures à la Communauté et à des associations pour des congrès, séminaires ou toute autre manifestation compatible avec la spécificité du lieu, sans préjudice à l'activité de service public, à la continuité de laquelle ces activités ne pourront pas porter atteinte.

Les soirées festives type bals, banquets, soirées dansantes sont exclues dans les parties thermes et spa thermal, mais autorisées dans la partie hôtel.

Il sera demandé au concessionnaire de prévoir des gratuités au bénéfice de l'autorité concédante.

##### **Boutique, commercialisation de produits et services**

Le concessionnaire, sans préjudice à l'activité de service public, à la continuité de laquelle ces activités ne pourront pas porter atteinte, peut développer toute activité de commercialisation de produits et services ne relevant pas du service concédé.

Les produits et services ainsi commercialisés devront s'adresser directement à la clientèle thermale ou d'activités de bien-être, de détente ou à la clientèle touristique prises en ces qualités.

#### **IV.2.3. Cas particulier**

##### **Hébergement touristique**

Le concessionnaire devra développer un projet de rénovation de l'hôtel-restaurant Le Richelme, y compris avec une montée en gamme souhaitée à 3 étoiles.

L'engagement à réaliser un tel projet et la définition de ses caractéristiques seront, au regard des enjeux qui y sont associés du point de vue du développement et de la promotion de l'activité de service public, des éléments dont l'intérêt général est avéré et qui seront pris en compte de manière significative dans le cadre de l'analyse des propositions des candidats.

##### **Activités de SPA, bien être et détente**

Le service s'étend aux activités de spa, bien être et détente et plus généralement à l'ensemble des activités susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre des installations thermales mises à la disposition du concessionnaire, y compris les améliorations et adjonctions apportés à ces équipements.

En fonction des projets présentés par les candidats dans leurs offres, la communauté pourra inclure ces activités, avec l'accord du candidat, dans le périmètre du service concédé ou au contraire autoriser leur mise en œuvre par l'exploitant au titre d'une activité propre.

### **Activités de valorisation de la ressource en eaux thermales**

Les activités de valorisation de la ressource en eau thermale dont la jouissance est accordée au concessionnaire devront également être qualifiées.

En fonction des projets présentés par les candidats dans leurs offres, la communauté pourra inclure ces activités, avec l'accord du candidat, dans le périmètre du service concédé ou au contraire autoriser leur mise en œuvre par l'exploitant au titre d'une activité propre.

Une attention particulière sera apportée à l'utilisation de l'appellation « Digne-les-Bains ».

## **IV.3. Biens et investissements relevant de la concession**

### **IV.3.1. Biens et droits mis à disposition**

En concédant la gestion et l'exploitation des thermes, la Communauté s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire l'ensemble des ouvrages et biens d'exploitation qui feront l'objet d'un inventaire.

Des biens utiles à l'exploitation et au développement des thermes dont la communauté viendrait à disposer pourront le cas échéant être intégrés dans le périmètre concédé par voie d'avenant.

Le concessionnaire prendra les biens en l'état.

Le concédant s'engage également à assurer au concessionnaire la jouissance des eaux minérales naturelles, sans être tenu de répondre de l'indisponibilité de cette ressource au cas où celle-ci devrait être affectée quantitativement ou qualitativement pour des raisons relevant de la communauté en sa qualité d'autorité concédante.

### **IV.3.2. Investissements réalisés par le délégataire**

Le concessionnaire devra réaliser un programme d'investissement permettant, tant par les améliorations et adjonctions apportées aux biens mis à disposition que par le déploiement de nouveaux équipements, y compris dans le cadre des activités qu'il est autorisé à développer à titre accessoire et notamment dans le cadre de l'offre d'hébergement touristique, d'assurer le maintien à niveau du site et son développement.

Des programmes d'investissement prévisionnels devront être déposés par les candidats dans leurs offres et pourront en tout ou partie faire l'objet d'engagements contractuels.

Les investissements éligibles à des subventions de l'Etat, de la Région et du Département qui doivent être réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique feront l'objet d'une délégation de maîtrise d'ouvrage au concessionnaire.

Sont notamment concernés :

-les travaux de restructuration des bassins, pour lesquels la Communauté d'agglomération arrêtera le programme, engagera la conception dans le cadre d'un marché de maîtrise d'œuvre qui sera transféré à l'issue de la phase de conception au concessionnaire ;

-les travaux complémentaires, pour lesquels la Communauté d'agglomération arrêtera le programme, leur conception et leur réalisation étant déléguée au concessionnaire.

A ce stade, l'enveloppe de travaux concernés est de 4 000 000 euros HT (coût opération) pour la restructuration des bassins et, concernant les travaux supplémentaires de rénovation, l'enveloppe susceptible d'être réalisée en maîtrise d'ouvrage déléguée s'établirait à 1 000 000 euros HT (coût opération). Les

travaux nécessaires à la finalisation de l'opération excédant ces enveloppes seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire.

#### **IV.3.3. Conditions de l'occupation**

La convention de concession comportera une autorisation d'occupation sur l'emprise du site pour toute la durée de la concession.

Eu égard aux investissements attendus, la convention de concession pourra prévoir la constitution par le concédant de droits réels sur l'emprise du site concédé.

Ces droits réels confèrent à leur titulaire, pour la durée de l'autorisation les prérogatives et obligations du propriétaire, dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection des propriétés publiques et notamment les articles L 1311-2 et suivants et L 1311-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Il est en particulier rappelé que ces droits :

- ne peuvent être cédés qu'avec l'agrément de la communauté ;
- ne sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien concerné, pour une durée qui n'excèdera pas celle de la concession, et avec l'accord de la communauté ;
- si les investissements réalisés dans ce cadre peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail, le contrat comportera des clauses permettant de préserver les exigences du service public

Dans le respect des dispositions des articles susvisés du Code général des collectivités territoriales ces droits réels seront constitués dans le cadre de la convention de concession.

#### **IV.3.4. Régime des biens et travaux**

##### **Conservations, entretien et améliorations des biens**

Le concessionnaire aura à sa charge jusqu'à la fin de son occupation et sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- l'entretien des locaux et installations, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, en respectant les réglementations en vigueur ;
- les grosses réparations ;
- les améliorations, notamment chaque fois que celles-ci seront rendues nécessaires par une nouvelle législation en matière de sécurité ou d'hygiène.

##### **Qualification des investissements réalisés**

Les investissements réalisés dans le cadre du contrat de concession auront la qualité de biens de retour pour ceux liés aux activités de thermalisme ou aux équipements mis à disposition, y compris les améliorations et adjonctions apportés à ces équipements.

Les autres investissements réalisés auront la qualité de biens de reprise.

Quelle que soit leur qualification, ces investissements feront retour à la Communauté concédante en fin de contrat de concession. (pour les biens de reprise uniquement si la communauté le souhaite)

Les conditions financières de ce retour seront arrêtées dans le cadre de la négociation avec les candidats.

#### **IV.4. Conditions financières**

### **Recettes d'exploitation du service concédé**

Le concessionnaire devra financer les activités qui lui seront déléguées, conformément au cahier des charges à venir, par l'ensemble des recettes issues de l'exploitation du complexe à savoir, principalement, la tarification des activités de thermalisme et les recettes de toutes natures liées à l'utilisation des installations mises à disposition.

Les tarifs des recettes issues de l'exploitation des activités de service public seront proposés par les candidats à la concession dans le cadre d'une grille tarifaire définie dans le cahier des charges correspondant à une politique tarifaire attractive.

### **Recettes d'exploitation des activités accessoires**

Le concessionnaire percevra les recettes d'exploitation des activités accessoires mises en place sur le périmètre concédé ou en lien avec l'exploitation des activités du service concédé.

Il définira librement les tarifs de ces activités mais le produit de leur perception devra figurer de manière exhaustive et détaillée dans le cadre des rapports prévus au IV.6 ci-après.

### **Droits d'entrée**

En contrepartie de la mise à disposition des équipements, le concessionnaire pourra être conduit à verser à la communauté un droit d'entrée correspondant aux coûts exposés par la communauté au titre de ces équipements.

Le montant de ce droit d'entrée sera fixé dans le cahier des charges.

### **Redevance**

Parallèlement, en contrepartie de la mise à disposition des locaux, le concessionnaire devra verser chaque année à la Communauté une redevance. Le montant de cette redevance sera défini dans le cahier des charges de la concession.

## **IV.5. Durée**

Pour les contrats de concession d'une durée supérieure à cinq ans, la durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour qu'il amortisse les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat (article R3114-2 du code de la commande publique).

La durée de la convention sera arrêtée dans le cadre de la négociation conduisant à l'attribution de la concession compte tenu plan d'investissement auquel s'engagera le concessionnaire.

Elle sera arrêtée pour permettre l'amortissement des investissements et un retour sur les capitaux investis.

Compte tenu des attentes rappelée au point IV.3. ci-dessus, justifiant que la convention de concession soit constitutive de droits réels, il est envisagé une durée maximale de 30 ans.

## **IV.6. Obligations diverses du concessionnaire**

### **Licences et autorisations**

Le concessionnaire devra être personnellement titulaire de toutes licences, agréments, labels et autorisations nécessaires à la réalisation des obligations fixées au contrat.

### **Personnel**

Le concessionnaire s'engagera à mettre en place les moyens en personnel suffisants pour l'exploitation de l'établissement.

Il se conformera aux dispositions du Code du Travail et aux conventions collectives applicables à son activité.

A ce titre, il lui appartiendra notamment d'assurer la reprise des contrats de travail en cours liés spécifiquement à l'exploitation du spa, des thermes et du Richelme dont la liste est annexée au présent rapport.

### **Assurances**

Le concessionnaire souscrira toutes les assurances nécessaires à l'exécution du contrat.

### **Sécurité et hygiène**

Conformément à la réglementation en vigueur pour les Etablissements Recevant du Public et locaux de travail, le concessionnaire veille à la réalisation de tous les contrôles et vérifications périodiques sur les installations, équipements et matériels qui sont mis à sa disposition et relatifs à la sécurité et à l'hygiène dans les établissements recevant du public et les locaux de travail ainsi qu'à la protection des biens mobiliers et immobiliers.

Ces responsabilités sont confiées à une personne physique désignée par le concessionnaire qui lui confère ainsi le statut de « chef d'établissement ».

### **Contrôle**

Le concessionnaire produit chaque année avant le 1<sup>er</sup> juin un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution du contrat de concession et une analyse de la qualité des ouvrages ou des services permettant d'apprécier les conditions d'exécution du service public (article L3131-5 du CCP).

Ce rapport tient compte des spécificités du secteur d'activité concerné et respecte les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et la précédente. Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le concessionnaire à la disposition de l'autorité concédante, dans le cadre de son droit de contrôle (article R3131-2 du CCP).

Le rapport comprend, notamment (article R3131-3 du CCP) :

1° Les données comptables suivantes :

- a) Le compte annuel de résultat de l'exploitation de la concession rappelant les données présentées l'année précédente au titre du contrat en cours. Pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe pour les charges directes et selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport pour les charges indirectes, notamment les charges de structure ;
- b) Une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects imputés au compte de résultat de l'exploitation, les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ;
- c) Un état des variations du patrimoine immobilier intervenues dans le cadre du contrat ;
- d) Un état des autres dépenses de renouvellement réalisées dans l'année conformément aux obligations contractuelles

2° Une analyse de la qualité des ouvrages ou des services demandés au concessionnaire, comportant tout élément qui permette d'apprécier la qualité des ouvrages ou des services exploités et les mesures proposées par le concessionnaire pour une meilleure satisfaction des usagers. La qualité des ouvrages

ou des services est notamment appréciée à partir d'indicateurs, proposés par le concessionnaire ou demandés par l'autorité concédante et définis par voie contractuelle.

Il comprend également (article R3131-4 du CCP) :

1° Les données comptables suivantes :

a) Un compte rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé, comportant notamment une description des biens et, le cas échéant, le programme d'investissement, y compris au regard des normes environnementales et de sécurité ;

b) Un état du suivi du programme contractuel d'investissements en premier établissement et du renouvellement des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation du service public concédé ainsi qu'une présentation de la méthode de calcul de la charge économique imputée au compte annuel de résultat d'exploitation de la concession ;

c) Un inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise du service concédé ;

d) Les engagements à incidences financières, y compris en matière de personnel, liés à la concession et nécessaires à la continuité du service public

2° Une annexe comprenant un compte rendu technique et financier comportant les informations utiles relatives à l'exécution du service, notamment les tarifs pratiqués, leur mode de détermination et leur évolution, ainsi que les autres recettes d'exploitation.

Enfin la communauté se réserve le droit d'effectuer à tout moment des visites de contrôle des installations plus particulièrement dans les domaines de l'hygiène et de la sécurité.

# ANNEXE

## Liste du Personnel de la Régie des Thermes

<u>Nom :</u>	<u>Fonction :</u>	<u>Type de contrat</u>
Acciai Céline	Responsable esthétique	CDI
Bailli Christine	Secrétaire de direction	CDI
Bellon Coralie	Responsable bureau d'accueil Thermes	CDI
Beving Léa	Maître-nageur /Spa praticienne	CDI
Dao-Castes Laetitia	Esthéticienne	CDI
Dolphin Gilles	Assistant technique	CDI
Donato Sylvia	Agent de soins thermaux AST	CDI
Germain Nadine	Agent de nettoyage	CDI
Giraud Alicia	Esthéticienne	CDI
Lamarque Olivier	Chef comptable	CDI
Lebegue Célia	Maître-Nageur	CDI
Lemer Véronique	Directrice	CDI
Lempereur Alain	Responsable Nettoyage	CDI
Likaj Julie	Directrice Adjointe	CDI
Lorion Anthony	Informaticien/communication	CDI
Maleval Thierry	Responsable technique	CDI
Marano Jean Claude	Ouvrier d'entretien-maintenance	CDI
Maurel Pierre	Ouvrier d'entretien- maintenance	CDI
Mayenc Michel	Chef de cuisine	CDI
Mazeaud Franck	Animateur Sportif	CDI
Michel Florence	Responsable accueil Spa	CDI
Missud Carole	Responsable de caisse/agent d'accueil Thermes	CDI
Ramero Christine	Agen d'accueil Thermes	CDI
Rei-Rosa Christel	Agent de nettoyage	CDI
Rossius Fanny	Agent d'accueil Spa	CDI
Rouvillain Matthieu	Spa Manager	CDI
Simon Eric	Maître-Nageur	CDI
Villaron Rémy	Ouvrier entretien-maintenance	CDI
Docteur Alpe Pascal	Médecin thermal	CDD saisonnier
Docteur Chevallier Pierre François	Médecin thermal	CDD saisonnier
Allafort du Verger Liliane	Infirmière	CDD saisonnier
Atzeni Véronique	Agent d'accueil Hôtel Richelme	CDD saisonnier
Auduc Chantal	Agent de nettoyage	CDD saisonnier
Boileau Annick	Responsable service restaurant hôtel Richelme	CDD saisonnier
Chemani Inès	Agent de nettoyage	CDD remplacement
Chesnais Catherine	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Chibout Lily	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Clerc bernard	Kinésithérapeute	CDD saisonnier
Chiariglione Angel	Serveur restaurant Richelme/ polyvalent	CDD saisonnier
David Noémie	Agent d'accueil Spa	CDD
Deyzac-Vaccarella Nadia	Femme de chambres	CDD saisonnier
Duval-Carlon Marine	Agent d'accueil Thermes	CDD saisonnier
Fanto Gisèle	Infirmière	CDD saisonnier
Frankowicz Agnieska	Seconde de cuisine	CDD saisonnier
Giraud Corine	Agent d'accueil Thermes	CDD saisonnier
Goncalves Ilidia	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier

Guarente-Bruyère Carole	Responsable d'animation	CDD saisonnier
Hesse Rémi	Ouvrier d'entretien- maintenance	CDD saisonnier
Ibanez Isabelle	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Izambart Annie	Agent de soins thermaux ADST	CDD saisonnier
Lamarque Mare-Grâce	Agent de soins thermaux ADST	CDD saisonnier
Leydet Odile	Agent de soins thermaux ADST	CDD saisonnier
Mahi Laetitia	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Masson Cindy	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Mestrel Olivier	Agent polyvalent (prépa et distribution boue)	CDD saisonnier
Modaine Julien	Agent polyvalent (prépa et distribution boue)	CDD saisonnier
Moulin Evelyne	Agent de soins thermaux ADST	CDD saisonnier
Ortega Déborah	Agent polyvalent (Hôtel Richelme) service/chambres	CDD saisonnier
Pecoul Patrice	Commis de cuisine/plongeur	CDD saisonnier
Piskorski Grzegorz	Kinésithérapeute	CDD saisonnier
Pons Sandrine	Agent de soins thermaux AST	CDD saisonnier
Prevost Nicolas	Alternance BP Electricien	CDD
Rémi Romain	Agent polyvalent (prépa et distribution boue)	CDD remplacement
Sacco Angèle	Esthéticienne	CDD saisonnier
Sain-Aubin Chrystal	Alternance CAP Esthétique	CDD
Salasar Antoine	Agent de soins thermaux ADST	CDD saisonnier
Samson Mihaela	Kinésithérapeute	CDD saisonnier
Soroka Irina	Agent de nettoyage	CDD saisonnier
Wiejak Zbigniew	Kinésithérapeute	CDD saisonnier

REÇU EN PREFECTURE

le 27/06/2023

Application agréée E-legalite.com